

# **VG Karlsruhe Urteil vom 17.12.2021, 1 K 3842/20**

## **Leitsätze**

1. § 12 Abs.1 Satz 2 Alt. 1 GBO regelt bezüglich des Zugangs zu Grundstückskaufverträgen weder Informationsrechte, die ausschließlich oder zumindest typischerweise - und nicht nur im Einzelfall - den Zugang zu amtlichen Informationen (§ 3 Nr. 3 LIFG) gestatten, noch Informationsrechte, die sich in gleicher Weise an informationspflichtige Stellen im Sinne von § 3 Nr. 2 LIFG richten, sodass keine Normenkonkurrenz zu dem allgemeinen Informationsanspruch aus § 1 Abs. 2 LIFG und damit keine Sperrwirkung nach § 1 Abs. 3 LIFG besteht.

2. Jedenfalls kann der Informationsanspruch aus § 1 Abs. 2 LIFG hinsichtlich eines Grundstückskaufvertrages dann neben § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO eingreifen, wenn es nicht um die Kenntnis der dinglichen Eigentumsverhältnisse an Grundstücken und die dinglichen Vollzugsregelungen geht.

## **Tenor**

Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger Zugang zu dem zwischen der Beigeladenen zu 1 als Verkäuferin und der Beklagten sowie den Beigeladenen zu 2 und 3 als Käuferinnen geschlossenen Grundstückskaufvertrag vom 03.04.2020 (Urkundenrolle Nr. XXX der XXX) gemäß seines mit Schreiben vom 14.05.2020 bei der Beklagten gestellten Antrags unter Schwärzung personenbezogener Daten ohne etwaige dingliche Vollzugsregelungen zu gewähren.

Die Beklagte und die Beigeladenen zu 1, zu 2 und zu 3 tragen die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Klägers je zu einem Viertel. Ihre außergerichtlichen Kosten tragen die Beklagte und die Beigeladenen zu 1, zu 2 und zu 3 jeweils selbst.

Die Berufung wird zugelassen.

## **Tatbestand**

- 1 Der Kläger begehrt Auskunft über die Veräußerung einer ehemaligen militärisch genutzten Liegenschaft, insbesondere den hierfür bezahlten Kaufpreis.
- 2 Am 03.04.2020 schlossen auf Käuferseite die Beklagte und die Beigeladenen zu 2 und 3 sowie auf Verkäuferseite die Beigeladene zu 1 einen Kaufvertrag über den (vormals) bundeseigenen Teil des sog. Spinelli-Areals in Mannheim. Hierbei handelt es sich um ein ca. 82 ha großes, früher von den amerikanischen Streitkräften genutztes Kasernengelände, auf dem in den kommenden Jahren Wohneinheiten für rund 4.500 Menschen und ein zentraler Teil des neuen Grünzugs Nordost der Stadt Mannheim entstehen sollen und in dessen Zentrum im Jahr 2023 die Bundesgartenschau (BUGA) stattfinden soll. Diesen Kaufvertrag genehmigte am 28.04.2020 der Gemeinderat der Beklagten in seiner nichtöffentlichen Sitzung. Der Kaufvertrag vom 03.04.2020 (Urkundenrolle Nr. XXX der XXX) sowie die Auflassung zu dem Kaufvertrag gingen am 15.04.2021 beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Mannheim ein und sind in der Grundakte von Mannheim Blatt 28987 verwahrt.
- 3 Die Beigeladene zu 1 ist eine bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Sie ist als eine der größten Immobilieneigentümerinnen der Bundesrepublik Deutschland seit dem 01.01.2005 am Markt tätig und hat unter anderem das Ziel, nicht

betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern. In den Aufgabenbereich der Beigeladenen zu 1 fällt auch die Veräußerung von Konversionsliegenschaften, wobei ehemals militärisch genutzte Flächen einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden.

- 4 Die Beigeladene zu 2 ist ein in privatrechtlicher Form organisiertes kommunales Wohnungsbauunternehmen, dessen Geschäftsanteile fast ausschließlich von der Beklagten (99,59 %) und zum restlichen Teil von der Beigeladenen zu 2 selbst gehalten werden. Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Bauträgersgeschäft sowie der Errichtung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.
- 5 Die Beigeladene zu 3 ist eine in privatrechtlicher Form organisierte kommunale Projektentwicklungsgesellschaft, deren Geschäftsanteile zu 49 % von der Beklagten und zu 51 % von der Beigeladenen zu 2 gehalten werden. Ihr Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Bereich des Erwerbs, der Weiterveräußerung, Entwicklung und Erschließung von Konversionsflächen. Daneben nimmt sie Verwaltungsaufgaben im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge oder des Betriebs öffentlicher Einrichtungen wahr.
- 6 Der Kläger beantragte mit Schreiben vom 14.05.2020 die Zugänglichmachung des Grundstückskaufvertrages nach dem Landesinformationsfreiheitsgesetz (LIFG), da er auf diese Weise den für das sog. Spinelli-Gelände gezahlten Kaufpreis in Erfahrung bringen wolle.
- 7 Die Beklagte machte mit E-Mail vom 05.06.2020 geltend, dass möglicherweise Belange im Sinne des § 6 LIFG der Vertragsparteien, insbesondere der Beigeladenen zu 1 bis 3, berührt seien, weshalb diesen nach § 8 Abs. 1 LIFG Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben sei. Sie bat den Kläger außerdem gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 LIFG um Begründung seines Antrags bis zum 31.07.2020 und wies auf die mit diesem Vorgehen verbundene Fristverlängerung gemäß § 7 Abs. 7 Satz 2 LIFG hin.
- 8 Die Beigeladenen zu 2 und 3 verweigerten mit E-Mail an die Beklagte vom 26.06.2020 ihre Einwilligung zum Informationszugang. Der geschlossene Grundstückskaufvertrag spiegele das Ergebnis intensiver Verhandlungen über individuelle, den Kaufpreis bildende Parameter. Die Parteien hätten sich in dem Vertrag zur Vertraulichkeit über dessen Inhalt verpflichtet. Die Kenntnis der kaufpreisbildenden Parameter mache eine Vermarktung von Grundstücken auf Augenhöhe mit potenziellen Erwerbern unmöglich. Außerdem enthalte der Kaufvertrag Regelungen, deren Bekanntwerden sich negativ auf die Bewertung ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit (Bonität) auswirken würde und zum Beispiel Finanzierungsbedingungen verschlechtern könne. Im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Herausgabe von Kaufverträgen der Beigeladenen zu 1 sei anzumerken, dass bei der hier in Rede stehenden Fallkonstellation die wesentlichen Hauptpflichten des Kaufvertrags derzeit noch nicht, sondern erst nach der BUGA 2023 erfüllt seien (Abbruchkosten, Grundstücksverbilligung, Ausgleichszahlungen etc.). Im Übrigen hätten gemäß § 1 Abs. 3 LIFG die abschließenden Regelungen der Gemeindeordnung, insbesondere §§ 35 Abs. 2, 38 GemO, Vorrang vor dem Landesinformationsfreiheitsgesetz. Der Kaufvertragsentwurf sei Gegenstand der nichtöffentlichen Beschlussfassung des Gemeinderates der Beklagten gewesen und unterliege damit der Verschwiegenheitspflicht nach § 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates der Beklagten. Ein Rückgriff auf § 1 Abs. 2 LIFG sei damit ausgeschlossen.
- 9 Mit E-Mail vom 16.07.2020 machte der Kläger zur Begründung seines Anspruchs auf

Informationszugang geltend, dass er als in der Kommunalpolitik engagierter Bürger der Beklagten wissen wolle, in welchem Umfang öffentliche Mittel ausgegeben würden. Bei der Frage des Kaufpreises handele es sich nicht um ein Geschäftsgeheimnis der Vertragsparteien.

- 10 Die Beigeladene zu 1 äußerte sich in einem Schreiben vom 31.08.2020 an die Beklagte dahingehend, dass sie keine Möglichkeit sehe, die Herausgabe des anonymisierten Kaufvertrages an den Kläger abzulehnen. Sie bat jedoch insbesondere um die Schwärzung sämtlicher personenbezogener Daten sowie der Angaben zu Kaufpreisen, Teilkaufpreisen oder Berechnungen, die entsprechende Rückschlüsse ermöglichten.
- 11 Am 18.09.2020 hat der Kläger Klage erhoben. Zur Begründung macht er im Wesentlichen geltend: Die Klage sei zulässig, insbesondere lägen die Voraussetzungen für die Erhebung einer Untätigkeitsklage nach § 75 VwGO vor. Sie sei auch begründet, da die Zugangsvoraussetzungen nach dem LIFG erfüllt seien. Dies habe auch das Rechtsamt der Beklagten in mehreren Stellungnahmen gegenüber dem Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement der Beklagten dargelegt. Schutzwürdige Belange im Sinne des § 6 LIFG, die dem Anspruch auf Informationszugang nach § 1 Abs. 2 LIFG entgegenstünden, seien nicht erkennbar. Bei dem Kaufpreis für das Spinelli-Gelände und allen kaufpreisrelevanten Umständen handele es sich nicht um ein Geschäftsgeheimnis der Vertragsparteien. Diese seien deswegen ohne Weiteres offenbarungspflichtig. Der Kaufpreis eines Grundstückes ermögliche insbesondere keine Rückschlüsse auf besondere Produktionsverfahren u.ä., die etwa beim Kaufpreis eines technischen Produkts von Interesse für etwaige Wettbewerber sein könnten. Er hänge im Wesentlichen von der Lage des Grundstückes ab, sodass die Information hierüber sowie alle damit zusammenhängenden Besonderheiten (Altlasten etc.) unerheblich für die Frage seien, welcher Kaufpreis für ein anderes Grundstück mit anderen Bietern und anderen Umständen erzielt werden könne. Aus § 3 Nr. 6 IFG bzw. § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG sei zu folgern, dass es keine Bereichsausnahme im Sinne eines generell intransparenten Vorgehens gebe, wenn der Staat als Marktteilnehmer am Privatrechtsverkehr teilnehme. Die Preisgestaltung der Beigeladenen zu 1 unterliege Vorgaben, die von jedermann eingesehen werden könnten, etwa die Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR2018). Die dortigen Regelungen zeigten, dass keine Rede davon sein könne, dass Erwerber wie die Beklagte und die Beigeladenen zu 2 und 3 in den meisten Fällen in einem Wettbewerb mit sonstigen Marktteilnehmern stünden. Erst recht gelte dies, wenn der Verkauf beabsichtigt sei, um - wie hier - eine Bundesgartenschau durchzuführen. „Eine Vermarktung auf Augenhöhe“ setze gerade die Kenntnis der potenziellen Erwerber von dem Kaufpreis voraus, den auch die Beklagte bzw. die Beigeladenen zu 2 und 3 zu zahlen gehabt hätten. Ansonsten würden etwaige Erwerber gleichsam die Grundstücke mit „verbundenen Augen“ kaufen. Im Übrigen sei nicht ersichtlich, weshalb die Kenntnis des Kaufvertrages die Bonität der Beigeladenen zu 2 und 3 bedrohen könnte. Vielmehr würde dies bedeuten, dass bereits der Abschluss des Kaufvertrages deren Bonität gefährdet habe und die Beigeladenen zu 2 und 3 nun hofften, dass der Kaufpreis und damit die bereits eingetretene Bonitätsgefährdung nicht bekannt würden. Hintergrund des Informationsbegehrens sei die durchaus im Raum stehende Vermutung, dass der streitgegenständliche Kaufvertrag von den Ermächtigungen des Gemeinderates nicht gedeckt gewesen sei. Der Umstand, dass gegebenenfalls ein besonders hoher Kaufpreis gezahlt worden sei, belege allenfalls, dass die Beklagte im konkreten Einzelfall bereit gewesen sei,

auch unwirtschaftliche Konditionen zu akzeptieren. Dies sei aber kein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis.

- 12 Der Kläger beantragt,
- 13 die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger Zugang zu dem zwischen der Beigeladenen zu 1 als Verkäuferin und der Beklagten sowie den Beigeladenen zu 2 und 3 als Käuferinnen geschlossenen Grundstückskaufvertrag vom 03.04.2020 (Urkundenrolle Nr. XXX der XXX) gemäß seines mit Schreiben vom 14.05.2020 bei der Beklagten gestellten Antrags unter Schwärzung personenbezogener Daten ohne etwaige dingliche Vollzugsregelungen zu gewähren,
- 14 hilfsweise die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger Auskunft über den vollständigen Kaufpreis, der nach dem zwischen der Beigeladenen zu 1 als Verkäuferin und der Beklagten sowie den Beigeladenen zu 2 und 3 als Käuferinnen geschlossenen Grundstückskaufvertrag vom 03.04.2020 (Urkundenrolle Nr. XXX der XXX) zu entrichten ist, zu geben.
- 15 Die Beklagte stellt keinen Antrag.
- 16 Die Beigeladene zu 1 beantragt,
- 17 die Klage abzuweisen.
- 18 Zur Begründung führt sie im Wesentlichen aus: Dem vorliegenden Informationszugangsbegehren stehe die im Sinne des § 1 Abs. 3 LIFG vorrangige und abschließende spezialgesetzliche Regelung des § 12 Abs. 1 GBO entgegen. Das nach § 12 Abs. 1 GBO für die Einsichtnahme in das Grundbuch und die Grundakte, die auch den streitgegenständlichen Kaufvertrag enthalte, erforderliche „berechtigte Interesse“ sei eine spezielle und vorrangige, den abschließenden Charakter begründende Zugangsvoraussetzung. Dieses Interesse sei bei einer erweiterten Einsicht in die Grundakten besonders streng zu prüfen, weil schuldrechtliche Verträge und Abreden nicht zu den Inhalten des Grundbuches gehörten, auf dessen Publizität § 12 Abs. 1 GBO abziele. Auch die exklusive Zuständigkeit des Grundbuchamtes zur Prüfung des Anspruchs aus § 12 Abs. 1 GBO stehe der Anwendbarkeit des LIFG entgegen. Der Anspruch aus § 1 Abs. 2 LIFG sei außerdem gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG bzw. § 6 Satz 2 LIFG ausgeschlossen. Sie, die Beigeladene zu 1, befinde sich als öffentlich-rechtlicher Akteur auf dem Immobilienmarkt in unmittelbarer Konkurrenz zu privaten Akteuren; ihre die wirtschaftliche Tätigkeit betreffenden Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse seien insofern gleichermaßen schutzbedürftig. Sie habe insbesondere ein Interesse daran, keine Informationen offenzulegen, bei deren Bekanntwerden eine Schwächung ihrer Verhandlungsposition und -strategie zu befürchten wäre. In Zugeständnissen zum Kaufpreis und wertbildenden Faktoren käme ihre Kompromissbereitschaft zum Ausdruck und jeder Verhandlungspartner könnte bei zukünftigen Vertragsverhandlungen, insbesondere zu den sieben gleichgelagerten Konversionsliegenschaften in der Rhein-Neckar Region, entsprechende Regelungen für sich einfordern. Es würde dann zu einer umgekehrten Verhandlungsdynamik kommen, bei der sie sich dafür rechtfertigen müsste, warum eine vorliegend zugestandene Klausel oder Vertragsgestaltung nicht auch bei einem der anderen geplanten Konversionsprojekte vereinbart werden sollte. Im Hinblick auf die anstehenden weiteren Veräußerungen von Konversionsflächen in der Region korrespondiere ihr berechtigtes wirtschaftliches Interesse, einen optimalen Kaufpreis zu erzielen, mit dem legitimen Vertraulichkeitsinteresse in Bezug auf den Kaufpreis und die preisrelevanten Faktoren. Das Bekanntwerden des Kaufpreises

sowie von Informationen, die indirekt eine Preisermittlung erlaubten, ermögliche zukünftigen Interessen und Wettbewerbern, sie in einem Maße auszuforschen, dass die Erzielung niedrigerer Preise beim zukünftigen Verkauf von in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken hinreichend wahrscheinlich sei. Insbesondere bei Konversionsliegenschaften ergäben sich regelmäßig parallele Fragestellungen im Hinblick auf die wert- und preisrelevanten Faktoren, etwa die Vornutzung, Erschließung, Kontaminationen, städtebaulichen Perspektiven und Nutzungsstrategien. Hinsichtlich des von ihr beabsichtigten Verkaufs weiterer konkreter und in unmittelbarer räumlicher Umgebung zu dem streitgegenständlichen Gebiet liegender Areale müsse ein Wissensvorsprung potenzieller Erwerber und Konkurrenten vermieden werden, da diese sonst ihre eigenen Wettbewerbspositionen optimieren würden. Zu berücksichtigen sei auch, dass die streitgegenständliche Veräußerung, insbesondere hinsichtlich Rückbaukosten, Ausgleichs-, Rück- und Nachzahlungen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vollständig vollzogen sei. Im Übrigen beanspruche die Legaldefinition in § 2 Abs. 1 Nr. 1 GeschGehG, insbesondere die insofern engere Voraussetzung angemessener Geheimhaltungsmaßnahmen des rechtmäßigen Inhabers der Information, im Kontext des Informationsfreiheitsgesetzes keine Geltung. Rein vorsorglich werde darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen des § 2 Nr. 1 GeschGehG hier jedoch ohnehin erfüllt seien. Sie, die Beigeladene zu 1, verfüge über umfassende Geheimhaltungsmaßnahmen (Verschwiegenheitsverpflichtungen ihrer Mitarbeiter, allgemeine Sicherungspflichten [„Clean Desk Policy“], verschiedene Laufwerke zur elektronischen Speicherung von Dokumenten, Datenschutzrichtlinie, ortsbezogene Geheimhaltungsvorkehrungen), die auch für den hier in Rede stehenden Kaufvertrag gültig seien.

19 Die Beigeladenen zu 2 und 3 beantragen,

20 die Klage abzuweisen.

21 Zur Begründung verweisen sie darauf, dass dem Informationsbegehren des Klägers ihre berechtigten Interessen im Sinne von § 6 Satz 2 LIFG entgegenstünden. Die Beigeladene zu 2 sei weder nach ihrer Satzung noch nach sonstigen verbindlichen Regelungen und Vereinbarungen mit der Beklagten in einer Weise zur Errichtung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet, die über die Verpflichtung anderer Marktteilnehmer hinausgehe. Auf dem streitgegenständlichen Areal werde sie jeweils zu marktüblichen Mieten und Kaufpreisen Geschosswohnungsbauten und Gewerbeimmobilien errichten, vermieten und/oder veräußern. Lediglich 30 % der geplanten Wohnungseinheiten würden dabei öffentlich gefördert, wobei Motivation hierfür allein die geänderten Förderbedingungen seien, insbesondere die Verbilligungsrichtlinie der Beigeladenen zu 1. Die Beigeladene zu 2 sei somit allen anderen Investoren auf der Konversionsfläche der Spinelli-Barracks gleichgestellt. Die Beigeladene zu 3 erschließe die streitgegenständlichen Grundstücksflächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags und verkaufe diese anschließend an Investoren. Sie, die Beigeladenen zu 2 und 3, finanzierten sich - wie alle anderen am Immobilienmarkt tätigen Unternehmen - durch die Aufnahme von Kapitalmarktdarlehen. Sie beide agierten gewinnorientiert und trügen vollumfänglich das wirtschaftliche Risiko ihrer Tätigkeit. Geheimhaltungsbedürftig seien Vertragsinhalte, die Informationen über die Gesamt- und Teilkaufpreise enthielten und hierauf indirekt Rückschlüsse zuließen, da ein Bekanntwerden dieser Inhalte einen beträchtlichen Wettbewerbsnachteil für sie nach sich zöge. In der Metropolregion Rhein-Neckar stünden dem Markt ca. 800 ha Konversionsflächen zur Verfügung, wobei diese in ihrer Beschaffenheit eine sehr hohe Vergleichbarkeit aufwiesen und die wert- und preisbildenden Faktoren sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke

nahezu austauschbar seien. Eine Veröffentlichung der entsprechenden Vertragsinhalte käme faktisch einer Ausforschungsmöglichkeit für alle anderen Mitkonkurrenten auf dem Immobilienmarkt gleich. Dieser Wissensvorsprung könne sich auch auf die Gestaltung der Verkaufs- und Mietpreise zu ihren Lasten auswirken. Die Legaldefinition des § 2 Abs. 1 Nr. 1 GeschGehG sei im Rahmen des § 6 Satz 2 LIFG nicht anwendbar und daher im vorliegenden Kontext nicht von Bedeutung. Sie verfügten aber über Geheimhaltungsmaßnahmen, wie den Verhaltenskodex vom 20.10.2020, die IT-Sicherheitsrichtlinie sowie die Passwortrichtlinie.

- 22 Dem Gericht liegt die Akte zu dem streitgegenständlichen Auskunftersuchen - ohne den Aktenteil mit der Anlage „Kaufvertrag mit Streichungen.pdf“ - der Beklagten vor. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird hierauf sowie auf die gewechselten Schriftsätze der Beteiligten nebst Anlagen Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

- 23 Die Klage ist bereits mit ihrem Hauptantrag zulässig und begründet.
- 24 I. Die Klage ist als Verpflichtungsklage gemäß § 42 Abs. 1, 2. Alt. VwGO statthaft und auch im Übrigen zulässig.
- 25 Der Kläger verfolgt mit seiner Klage das Ziel, Kenntnis von dem Grundstückskaufvertrag zu nehmen, den die Beklagte gemeinsam mit den Beigeladenen zu 2 und 3 auf Käuferseite und der Beigeladenen zu 1 auf Verkäuferseite am 03.04.2020 geschlossen hat. Die Entscheidung über ein Auskunftsbegehren nach dem Gesetz zur Regelung des Zugangs zu Informationen in Baden-Württemberg (Landesinformationsfreiheitsgesetz - LIFG) vom 17.12.2015 (GBl. 2015, 1201) erfüllt alle Voraussetzungen eines Verwaltungsakts nach § 35 Satz 1 LVwVfG. Die Behörde hat umfassend zu prüfen, ob und inwieweit die rechtlichen Voraussetzungen eines Informationsanspruchs gegeben sind und ihm gegebenenfalls Verweigerungsgründe entgegenstehen. Dabei hat sie eine umfassende Güter- und Interessenabwägung zu treffen. In dieser differenzierten Entscheidung liegt die Regelung, die entscheidend für das Vorliegen eines Verwaltungsakts spricht (VG Karlsruhe, Urteil vom 12.06.2019 – 9 K 4617/17 –, juris Rn. 18; VG Freiburg, Urteil vom 17.05.2017 – 1 K 1802/16 –, juris Rn. 15; vgl. im Bundesrecht § 9 Abs. 4 Satz 1 IFG).
- 26 Die Klage ist abweichend von § 68 Abs. 1 Satz 1 VwGO als Untätigkeitsklage zulässig (§ 75 VwGO). Über das Informationsgesuch des Klägers wurde bisher sachlich nicht entschieden, ohne dass hierfür ein zureichender Grund ersichtlich oder von der Beklagten geltend gemacht worden ist (§ 75 Satz 1 VwGO). Das von der Beklagten nach § 8 LIFG bzw. § 65 VwGO angestrebte Beteiligungsverfahren der Beigeladenen zu 1 bis 3 ist mittlerweile abgeschlossen. Seit Antragstellung am 18.05.2020 sind zudem drei Monate vergangen (§ 75 Satz 2 VwGO). Damit ist auch die längere Frist des § 7 Abs. 7 i.V.m. § 8 LIFG verstrichen.
- 27 II. Die Klage ist im Hauptantrag begründet. Der Kläger hat gemäß § 1 Abs. 2 LIFG einen Anspruch auf die begehrte Informationserteilung in Form des Zugangs zu dem zwischen der Beigeladenen zu 1 als Verkäuferin und der Beklagten sowie den Beigeladenen zu 2 und 3 als Käuferinnen geschlossenen Grundstückskaufvertrag vom 03.04.2020 (Urkundenrolle Nr. XXX der XXX) gemäß seines mit Schreiben vom 14.05.2020 bei der Beklagten gestellten Antrags unter Schwärzung personenbezogener Daten ohne etwaige dingliche Vollzugsregelungen (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

- 28 Maßgeblich für die Beurteilung des Informationszugangsanspruchs ist nicht der Zeitpunkt der Antragstellung oder der - hier ohnehin nicht gegebenen - behördlichen Ablehnungsentscheidung, sondern die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2018 – 7 C 30.15 –, juris Rn. 34).
- 29 1. Die Anwendbarkeit des LIFG ist nicht gemäß § 1 Abs. 3 LIFG ausgeschlossen.
- 30 § 1 Abs. 3 LIFG bestimmt, dass sofern der Zugang zu amtlichen Informationen in anderen Rechtsvorschriften abschließend geregelt ist, diese mit Ausnahme des § 29 LVwVfG und des § 25 SGB X vorgehen.
- 31 Die Norm setzt eine Normenkonkurrenz voraus und löst die dadurch bewirkte Normenkollision dergestalt auf, dass der Anspruch nach § 1 Abs. 2 LIFG zurücktritt, soweit besondere Rechtsvorschriften den Zugang zu amtlichen Informationen abschließend regeln (LT-Drs. 15/7720 S. 58). Voraussetzung für die Annahme einer Sperrwirkung ist zunächst, dass es sich um eine Rechtsvorschrift mit Außenwirkung handelt (Beyerbach, in: BeckOK, Informations- und Medienrecht, 34. Edition 01.11.2021, § 1 LIFG Rn. 11; Sicko, in: HK-IZR BW, LIFG § 1 Rn. 24 f.). Das LIFG wird nur durch Normen verdrängt, die einen mit § 1 Abs. 2 LIFG - abstrakt - identischen sachlichen Regelungsgehalt aufweisen und sich als abschließende Regelung verstehen (vgl. zu § 1 Abs. 1 und 3 IFG: BVerwG, Urteile vom 15.12.2020 – 10 C 24.19 –, juris Rn. 21 und vom 22. März 2018 – 7 C 30.15 –, juris Rn. 16). Konkurrenzfragen sind in jedem konkreten Einzelfall durch eine systematische, an Sinn und Zweck des Gesetzes orientierte Auslegung der jeweiligen Informationszugangsrechte zu klären. Um die Bestimmung des Verhältnisses verschiedener Informationszugangsrechte untereinander vornehmen zu können, müssen vor allem deren jeweilige Regelungsmaterien berücksichtigt werden (vgl. zu § 1 Abs. 1 Satz 1 IFG: OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 28.07.2008 – 8 A 1548/07 –, juris Rn. 1). Der Regelungsgehalt wird durch den Tatbestand der jeweiligen Norm, insbesondere im Hinblick auf die Antragsberechtigung, die Informationsverpflichtung, den Gegenstand des Informationszugangs und die Art des Informationszugangs geprägt (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2018 – 7 C 30.15 –, juris Rn. 16; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.02.2020 – 10 S 1229/19 –, juris Rn. 18 m.w.N). Eine Vorrangigkeit im Sinne einer Ausschließlichkeit ist nur dort anzunehmen, wo die jeweiligen Rechte die gleichen Anliegen verfolgen und bzw. oder identische Zielgruppen erfassen. Wenn spezialgesetzliche Regelungen für einen gesonderten Sachbereich oder für bestimmte Personengruppen einen begrenzten Informationsanspruch vorsehen, ist im Einzelfall zu untersuchen, ob diese Grenzen auch für den Anspruch aus § 1 Abs. 2 LIFG bindend sind. Das ist anzunehmen, wenn ein umfassender Informationsanspruch dem Schutzzweck des Spezialgesetzes zuwiderlaufen würde. Lässt sich derartiges nicht feststellen, gelangt der Anspruch aus § 1 Abs. 2 LIFG zur Anwendung (vgl. zu § 1 Abs. 1 Satz 1 IFG: OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 28.07.2008 – 8 A 1548/07 –, juris Rn. 1), wobei der Gesetzgeber (vgl. LT-Drs. 15/7720 S. 58 f.) abschließende speziellere Regelungen nur für Umweltinformationen, Geodaten, öffentliche Sitzungen kommunaler Gremien und Archivgut sowie Statistiken und Evaluationen im Schulbereich annimmt; im Übrigen sei es eine Frage des Einzelfalls, ob und inwieweit eine andere Regelung abschließend sei. Erforderlich ist eine bereichsspezifische Analyse des einschlägigen Fachrechts (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.02.2020 – 10 S 1229/19 –, juris Rn. 25).
- 32 Hieran gemessen können in der vorliegenden Fallgestaltung weder die Vertraulichkeitsregelungen der Geschäftsordnung des Gemeinderates der Beklagten (a.) noch

die Einsichtnahmeregelung des § 38 Abs. 2 Satz 4 GemO für Niederschriften über öffentliche Sitzungen (b.) noch die Regelung des § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO (c.) die Sperrwirkung des § 1 Abs. 3 LIFG auslösen.

- 33 a. Die Geschäftsordnung des Gemeinderates der Beklagten ist ein Rechtssatz sui generis, welcher nach seinem Regelungsinhalt ausschließlich den gemeindlichen Innenbereich betrifft (vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.09.1987 – 7 N 1.87 –, juris Rn. 6; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.02.2002 – 1 S 896/00 –, juris Rn. 18 m.w.N.). Sie enthält mithin keine berücksichtigungsfähigen Rechtsnormen mit Außenwirkung im Sinne des § 1 Abs. 3 LIFG.
- 34 b. § 38 Abs. 2 Satz 4 GemO liegt mit der abschließenden Regelung der Einsichtnahme in die Niederschriften über die öffentlichen Sitzungen eines Gemeinderates ein anderer Gegenstand des Informationszugangs als die im vorliegenden Fall vom Kläger beantragte Einsichtnahme in den Grundstückskaufvertrag vom 03.04.2020 zu Grunde (vgl. zu anderen Fallkonstellationen [Anspruch auf Einsicht in Niederschriften von nichtöffentlichen Gemeinderatssitzungen]: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.02.2020 – 10 S 1229/19 –, juris Rn. 25, 31, 41 u.a. unter Bezugnahme auf die nicht eindeutige Gesetzesbegründung in LT-Drucks S. 58 f.; VG Freiburg, Urteil vom 27.03.2019 – 1 K 5856/17 –, juris Rn. 54). Die Bedeutung der Vertraulichkeit nichtöffentlicher Gemeinderatssitzungen, insbesondere wie sie in der Regelung der §§ 35 Abs. 2, 38 Abs. 2 Satz 4 GemO zum Ausdruck kommt, ist - wie hier im Fall einer fehlenden Identität der Anspruchsgegenstände - im Rahmen einer möglichen anspruchsausschließenden Wirkung im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 LIFG zu würdigen (vgl. dazu noch unten S. 28 f.; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.05.2006 – 8 A 1642/05 –, juris Rn. 68 ff.). Eine etwaige Sperrwirkung für das LIFG ist damit im vorliegenden Fall nicht verbunden, da insoweit die Vertraulichkeit der Beratung gewährleistet werden soll, sich dieser Schutz aber nicht auf das Beratungsergebnis und die Beratungsgrundlagen bezieht (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.05.2006 – 8 A 1642/05 –, juris Rn. 60; vgl. auch VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.02.2020 – 10 S 1229/19 –, juris Rn. 41, der darauf hinweist, dass der Zugang zu Unterlagen [Beratungsgrundlagen] einer nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung nicht Regelungsgegenstand des § 38 Abs. 2 Satz 4 GemO ist). Es ist auch nicht ersichtlich und insbesondere nicht von der Beklagten geltend gemacht worden, dass sich durch die Einsichtnahme in den streitgegenständlichen Kaufvertrag konkrete Rückschlüsse auf den Beratungsablauf im Gemeinderat ergeben könnten (vgl. dazu noch ausführlich unten S. 29 f.).
- 35 c. Es besteht auch keine Sperrwirkung nach § 1 Abs. 3 LIFG durch das in § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO normierte Recht auf Grundbucheinsichtnahme. Es fehlt bereits an einer hinreichenden Überschneidung der Normen mit Blick auf den Anspruchsgegenstand und den Anspruchsverpflichteten; auch ist aufgrund der gänzlich anders gelagerten Schutzrichtung der Grundbuchordnung keine Ausschließlichkeit des Anspruchs nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO anzunehmen.
- 36 Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO ist die Einsicht des Grundbuchs jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleiche gilt nach Satz 2 von Urkunden, auf die im Grundbuch zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, sowie von den noch nicht erledigten Eintragungsanträgen.
- 37 Soweit in dem von der Beigeladenen zu 1 in Bezug genommen Urteil des VG Karlsruhe vom 30.09.2021 – 14 K 2520/20 – (juris) hinsichtlich eines Anspruchs gegen eine Gemeinde auf Auflistung aller städtischen Grundstücke auf einem Teil ihrer Gemarkung sowie auf



Zugänglichmachung der Daten zu deren Lage und Größe ein abschließender vorrangiger Anspruch auf Grundbucheinsichtnahme nach § 12 Abs. 1 Satz 1 GBO angenommen wurde, vermag dies keine Sperrwirkung für den vorliegenden Anspruch auf Einsichtnahme in den streitgegenständlichen Grundstückskaufvertrag zu begründen. Der Entscheidung lag eine andere Fallgestaltung zu Grunde, sodass sich die dort angestellten Erwägungen angesichts der völlig anderen Zielrichtung der jeweiligen Begehren nicht auf das hier in Rede stehende Informationsbegehren übertragen lassen.

- 38 Im vorliegenden Fall begehrt der Kläger keine Informationen hinsichtlich der grundstücksbezogenen Eigentumsverhältnisse; diese sind hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks bereits allgemein bekannt. Zwar enthält § 12 Abs. 1 GBO nicht nur das Recht auf Einsichtnahme in das Grundbuch (Satz 1), sondern auch in die Grundakten (Satz 2 Alt. 1), einschließlich etwaiger Kaufverträge, und macht dieses von einem berechtigten Interesse abhängig. Allerdings regelt die Grundbuchordnung bezüglich des Zugangs zu Grundstückskaufverträgen weder Informationsrechte, die ausschließlich oder zumindest typischerweise - und nicht nur im Einzelfall - den Zugang zu amtlichen Informationen (§ 3 Nr. 3 LIFG) gestatten, noch Informationsrechte, die sich in gleicher Weise an informationspflichtige Stellen im Sinne von § 3 Nr. 2 LIFG richten (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.12.2020 – 10 C 24.19 –, juris Rn. 21; VG Hamburg, Urteil vom 23.04. 2009 – 19 K 4199/07 –, juris Rn. 40; Sicko, in: HK-IZR BW, LIFG § 1 Rn. 26 m.w.N.). Der Vergleich zwischen dem Anspruch aus § 1 Abs. 2 LIFG und dem aus § 12 Abs.1 Satz 2 Alt. 1 GBO zeigt, dass es an einer Überschneidung der Ansprüche hinsichtlich des Informationsgegenstands sowie der Anspruchsverpflichtung und damit an zwei wesentlichen Voraussetzungen für eine Normenkonkurrenz fehlt.
- 39 Satz 2 Alt. 1 des § 12 Abs. 1 GBO nimmt die Einsicht in Urkunden, auf die im Grundbuch zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, im Hinblick auf den öffentlichen Glauben des Grundstücks deshalb mit auf, weil sich hieraus regelmäßig wichtige Informationen hinsichtlich der dinglichen Rechtslage, z.B. etwaiger bestehender Dienstbarkeiten, Gesamtgrundpfandrechte oder Teilungserklärungen ergeben können (vgl. Imre, in: Kroiß/Horn/Solomon, Nachfolgerecht, GBO § 12 Rn. 1). Es besteht jedoch keine Verpflichtung, eine Urkunde oder eine beglaubigte Abschrift über das der Eintragungsbewilligung zugrundeliegende Rechtsgeschäft (etwa den Kaufvertrag) aufzubewahren (§ 10 Abs. 3 GBO, der die Übergabe solcher Urkunden an das Grundbuchamt zur Aufbewahrung vorsah, wurde mit Art. 5 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes vom 06.06.1995, BGBl. I 778 aufgehoben; vgl. Schöner/Stöber, GrundbuchR, 16. Aufl. 2020, Rn. 65). Soweit dies im vorliegenden Fall ausweislich der von der Beigeladenen zu 1 eingeholten Auskunft des Amtsgerichts Mannheim vom 08.12.2021 ausnahmsweise anders ist, wird damit lediglich gezeigt, dass es sich hierbei gerade nicht um den typischen Regelfall handelt. Hinzu kommt, dass die Frage der Identität der Anspruchsgegenstände und eine etwaige Sperrwirkung des § 1 Abs. 3 LIFG anderenfalls davon abhängig wäre, ob und wann eine Urkunde über das schuldrechtliche Kausalgeschäft zu den Grundakten gelangt und gegebenenfalls über § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO einsehbar ist. Die Vertragsparteien hätten es somit letztlich durch Gestaltung des schuldrechtlichen Vertrags und der dinglichen Auffassung in der Hand, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO gegeben und ein Anspruch nach § 1 Abs. 2 LIFG gemäß § 1 Abs. 3 LIFG ausgeschlossen wäre. Die Frage der Überschneidung des Regelungsgehalts der Normen, insbesondere der Identität des

Anspruchsgegenstandes, muss aber typischerweise bestehen und darf nicht von einer möglichen Dispositionsbefugnis der Beteiligten abhängen.

- 40 Im Übrigen fehlt es vorliegend auch an einer Deckungsgleichheit beim informationspflichtigen Rechtssubjekt. Anspruchsverpflichtet sind nach § 1 Abs. 2 LIFG die „informationspflichtigen Stellen“. Das sind gemäß § 3 Nr. 2 LIFG alle Stellen im Anwendungsbereich des § 2 LIFG. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 LIFG gilt das Landesinformationsfreiheitsgesetz für die Gerichte, die Strafverfolgungs-, Strafvollstreckungs- und Maßregelvollzugsbehörden sowie Disziplinarbehörden jeweils nur, soweit sie nicht als Organe der Rechtspflege oder aufgrund besonderer Rechtsvorschriften in richterlicher oder sachlicher Unabhängigkeit tätig werden. Die bloße Führung von Registern durch die Gerichte ist zwar als Verwaltungsaufgabe im Rahmen der Justizverwaltung zu qualifizieren (vgl. Schoch, in: IFG/Schoch, 2. Aufl. 2016, IFG § 1 Rn. 211). Der Urkundsbeamte des Amtsgerichts Mannheim entscheidet aber nach § 12c Abs. 1 Nr. 1 GBO als Organ der Rechtspflege über die Gestattung der Einsicht in die in § 12 bezeichneten Akten und prüft dabei in sachlicher Unabhängigkeit das „berechtigte Interesse“ des Antragstellers (vgl. zu diesen Voraussetzungen: LT-Drs. 15/7720 S. 60; Sicko, in: HK-IZR BW, LIFG § 2 Rn. 50; Kral, in: BeckOK GBO, 44. Ed. 1.11.2021, GBO § 12c Rn. 2). Es handelt sich hierbei insbesondere um eine Aufgabe mit Entscheidungscharakter und nicht um eine vollziehende Tätigkeit (Kral, in: BeckOK GBO, 44. Ed. 1.11.2021, GBO § 12c vor Rn. 1). Das Grundbuchamt des Amtsgerichts Mannheim ist deshalb insoweit keine informationspflichtige Stelle und vom Anwendungsbereich des LIFG ausgenommen (anders, aber ohne nähere Begründung wohl: VG Karlsruhe, Urteil vom 30.09.2021 – 14 K 2520/20 –, juris Rn. 72); eine Überschneidung hinsichtlich der Anspruchsverpflichtung liegt vorliegend nicht vor.
- 41 Selbst wenn man dies anders sehen und eine hinreichende fachrechtliche „Teilmenge“ des § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO mit dem allgemeinen Informationszugangsrecht nach § 1 Abs. 2 LIFG, mithin eine Normenkonkurrenz, bejahen würde, käme § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO in der vorliegenden Fallkonstellation keine abschließende Wirkung zu. Vielmehr können die vom Landesgesetzgeber gegenüber der öffentlichen Hand in § 1 Abs. 2 LIFG neu eingeführten, weitergehenden Informationsrechte auch dann neben § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO eingreifen, soweit es - jedenfalls wie hier - nicht um die Kenntnis der dinglichen Eigentumsverhältnisse an Grundstücken und die dinglichen Vollzugsregelungen geht. Dies ergibt sich daraus, dass die Schutzrichtung und das Anliegen der Normen des LIFG und der GBO jeweils andere sind. Der Antrag auf Einsichtnahme in das Grundbuch soll - ausgehend von einem bestimmten Grundstück - nähere Informationen über dessen Eigentümer bzw. dingliche Rechtspositionen zum Grundstück vermitteln. Sinn und Zweck des Grundbuchs ist es, dessen Publizität für die Informationsinteressen eines eingeschränkten berechtigten Personenkreises hinsichtlich der Eigentümerstellungen im privaten Grundstücksverkehr bei gleichzeitigem Schutz des Vertrauens der Eigentümer darauf, dass ihre Eigentümerstellung geheim bleibt, zu gewährleisten (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 30.09.2021 – 14 K 2520/20 –, juris Rn. 70; zum Vertrauen auf Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuchregisters: Wilsch, in: BeckOK GBO, 44. Ed. 1.11.2021, GBO § 12 vor Rn. 1). Die Grundbuchordnung trägt insbesondere den schutzwürdigen Interessen eingetragener (privater) Berechtigter und damit dem Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung aus Art. 2 Abs. 1 GG Rechnung. Diese fachspezifische Schutzfunktion der Grundbuchordnung gegenüber Grundstückseigentümern wird aber in der vorliegenden Fallkonstellation, in der die privatrechtlichen, dinglichen Eigentumsverhältnisse offengelegt sind, nicht berührt und kann

folglich auch nicht unterlaufen werden. Dass der Kreis der Informationsberechtigten nach § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO im Hinblick auf in Bezug genommene Urkunden auch für den Zugang zu etwaigen schuldrechtlichen Informationen beschränkt ist, bedeutet nicht, dass diese Vorschrift im öffentlichen Interesse eine bereichsspezifische Regelung enthält, nach der der Informationszugang hinsichtlich der von der öffentlichen Hand abgeschlossenen Grundstückskaufverträge nach dem LIFG verdrängt und nicht für jedermann geöffnet sein soll (vgl. Sicko, in: HK-IZR BW, LIFG § 1 Rn. 26). Dies ergibt sich schon daraus, dass gegenüber privaten, nicht informationspflichtigen Stellen in der Regel nicht ohne Weiteres ein berechtigtes Interesse für die Einsichtnahme in die zur Grundakte gehörigen Grundstückskaufverträge, soweit sie nicht für die eigentumsrechtliche Publizität des Grundbuchinhalts nach § 12 Abs. 1 GBO von Bedeutung sind, gegeben sein dürfte (vgl. OLG Niedersachsen, Beschluss vom 30.09.2013 – 12 W 261/13 –, juris Rn. 2). Das Landesinformationsfreiheitsgesetz zielt hingegen gerade darauf, durch ein umfassendes Informationsrecht den freien Zugang zu amtlichen Informationen sowie die Verbreitung dieser Informationen zu gewährleisten, um die Transparenz der Verwaltung zu vergrößern und damit die demokratische Meinungs- und Willensbildung zu fördern (vgl. § 1 Abs. 1 LIFG). Zielgruppe des Landesinformationsfreiheitsgesetzes sind - anders als typischerweise bei der Grundbuchordnung - die informationspflichtigen öffentlichen Stellen, wobei der Gesetzgeber für die öffentliche Verwaltung das Prinzip der Aktenöffentlichkeit eingeführt hat, dem der Gedanke eines Ausforschungsverbots grundsätzlich fremd ist. Das Landesinformationsfreiheitsgesetz hat die Sonderstellung der öffentlichen Hand vor Augen, die - auch hinsichtlich der von ihr unter Einsatz öffentlicher Mittel abgeschlossenen Grundstückskaufverträge - besondere Transparenzpflichten mit sich bringt. Diese besondere Pflichtenstellung bleibt auch dort bestehen, wo Teile der öffentlichen Verwaltung im Einzelfall als Eigentümer der grundbuchrechtlichen Verfahrensordnung unterliegen und hinsichtlich ihrer dinglichen Berechtigung den Ansprüchen aus § 12 Abs. 1 GBO ausgesetzt sind. Dies kommt letztlich darin zum Ausdruck, dass auch ein öffentliches Interesse das Recht auf Einsichtnahme nach § 12 Abs. 1 GBO begründen kann (vgl. zum öffentlichen Interesse: Wilsch, in: BeckOK GBO, 44. Ed. 1.11.2021, GBO § 12 Rn. 2 ff.). Erst recht bestehen die grundsätzlichen Transparenzpflichten des Landesinformationsfreiheitsgesetzes für schuldrechtliche Grundstückskaufverträge, die nicht dem speziellen Schutzzweck der Grundbuchordnung bezüglich der dinglichen Eigentumsverhältnisse von Grundstücken sowie der formellen Publizität des Registers unterfallen. Dies ergibt sich auch im Zusammenspiel mit der bundesrechtlichen Regelung des Informationsfreiheitsgesetzes, wonach der Kläger seinen Anspruch auf Informationszugang hinsichtlich des Grundstückkaufvertrags dem Grunde nach aus § 1 Abs. 1 Satz 1 IFG gegen die Beigeladene zu 1 geltend machen könnte. Die Beigeladene zu 1 ist als bundesunmittelbare Anstalt des öffentlichen Rechts (§ 1 Abs. 1 Satz 1 BImAG) Behörde des Bundes im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 IFG und der streitgegenständliche Grundstückskaufvertrag ist eine amtliche Informationen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 2 Nr. 1 IFG (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 32). Bei der bundesrechtlichen Regelung des § 1 Abs. 3 IFG stellt sich die Vorrangfrage nicht, soweit es um den Zugang von Registern (§ 12 Abs. 1 GBO) geht, die wie das Grundbuch von Stellen des Landes geführt werden; insoweit fehlt es von vornherein an einer Überschneidung hinsichtlich des Anspruchsverpflichteten - Behörden des Bundes - und damit an einer Kollisionslage (vgl. Schoch, in: IFG/Schoch, 2. Aufl. 2016, IFG § 1 Rn. 292, 324; eine solche Sperrwirkung wurde daher wohl auch in dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.11.2014 – 7 C 12.13 –, juris Rn. 19 ff. nicht erwogen). Es ist nicht ersichtlich, weshalb dieses Ergebnis - der jedenfalls im vorliegenden Fall wohl

bundesrechtlich dem Grunde nach bestehende Anspruch auf Kenntnis des Grundstückkaufvertrags - nicht auch unter Heranziehung der landesrechtlichen Regelung des LIFG erreicht werden sollte.

- 42 2. Der Kläger hat gemäß § 1 Abs. 2 LIFG als Antragsberechtigter gegenüber der Beklagten als informationspflichtiger Stelle einen Anspruch auf Informationszugang zu dem am 03.04.2020 geschlossenen Grundstückskaufvertrag.
- 43 a. Der Kläger ist als natürliche Person antragsberechtigt nach § 3 Nr. 1 LIFG.
- 44 b. Die Beklagte ist eine informationspflichtige Stelle im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2 LIFG. Sie ist vorliegend gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 LIFG auch die richtige Anspruchsverpflichtete. Die Beigeladenen zu 2 und 3 sind zwar als juristische Personen des Privatrechts unter Kontrolle der Beklagten ebenfalls informationspflichtige Stellen im Sinne der §§ 3 Nr. 2, 2 Abs. 4 Satz 1, Satz 2 Nr. 2 lit. a) LIFG. Im Fall des § 2 Abs. 4 LIFG besteht der Anspruch auf Informationszugang jedoch gegenüber derjenigen Stelle, für die letztlich die öffentlich-rechtliche Verwaltungsaufgabe wahrgenommen beziehungsweise die öffentliche Dienstleistung - hier unter anderem die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum - erbracht wird, mithin der Beklagten (vgl. Debus, in: HK-IZR BW, LIFG § 7 Rn. 14, § 2 Rn. 65).
- 45 c. Der beurkundete Kaufvertrag, an dem die Beklagte auf Käuferseite beteiligt ist, ist mitsamt dem in ihm vereinbarten Kaufpreis sowie den kaufpreisbildenden Faktoren eine amtliche Information nach § 3 Nr. 1 LIFG (vgl. zur Einsichtnahme in die Verkaufsakten der Beigeladenen zu 1: OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 32). § 3 Nr. 3 LIFG definiert amtliche Informationen als jede bei einer informationspflichtigen Stelle bereits vorhandene, amtlichen Zwecken dienende Aufzeichnung, unabhängig von der Art ihrer Speicherung, außer Entwürfen und Notizen, die nicht Bestandteil eines Vorgangs werden sollen. Der beurkundete Kaufvertrag vom 03.04.2020 ist eine Aufzeichnung und ermöglicht die städtebauliche Konversion des Spinelli-Areals im Sinne einer zivilen Nachnutzung.
- 46 3. Dem Anspruch auf freien Informationszugang gemäß §§ 1 Abs. 2, 7 Abs. 1 Satz 2 LIFG stehen weder die - nach der Gesetzesbegründung (LT-Drs. 15/7720 S. 64) - eng auszulegenden Ausschlussstatbestände des § 6 Satz 2 LIFG (a.) noch des § 4 Abs. 1 Nr. 9 (b.) und Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 (c.) LIFG entgegen.
- 47 a. Dem Anspruch auf Informationszugang gemäß § 1 Abs. 2 LIFG stehen keine schutzwürdigen Belange im Sinne des § 6 Satz 2 LIFG entgegen.
- 48 Nach § 6 Satz 2 LIFG darf Zugang zu Betriebs- oder Geschäftsgeheimnissen nur gewährt werden, soweit und solange die geschützte Person eingewilligt hat.
- 49 aa. Die Beigeladenen zu 1 bis 3 sind geschützte Personen im Sinne des § 3 Nr. 4 Alt. 2 LIFG (zur Anwendbarkeit des § 6 Satz 2 LIFG auf öffentliche Stellen bzw. informationspflichtige Stellen: OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 120 ff., Debus, in: HK-IZR BW, LIFG § 8 Rn. 8). Als juristische Parteien des Kaufvertrags vom 03.04.2020 liegen amtliche Informationen (siehe oben 2. c.) über sie vor.
- 50 bb. Bei dem Kaufpreis, den kaufpreisbildenden Faktoren und den sonstigen Vertragsbestandteilen des Grundstückkaufvertrags vom 03.04.2020 handelt es sich aber nicht um ein Geschäfts- oder Betriebsgeheimnis der geschützten Personen - hier den

Beigeladenen zu 1 bis 3 als Vertragsparteien -, sodass es auf deren fehlende Einwilligung für den Zugang nicht ankommt.

- 51 Informationspflichtige Stellen sollen als Marktteilnehmer nicht generell vor Informationsansprüchen geschützt werden, sondern nur u.a. davor, „eigene Geschäftsgeheimnisse offenbaren zu müssen“ (vgl. BT-Drs. 15/4493 S. 11 zur vergleichbaren bundesrechtlichen Regelung in § 3 Nr. 6 IFG). Als Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse werden alle auf ein Unternehmen bezogene Tatsachen, Umstände und Vorgänge verstanden, die nicht offenkundig, sondern nur einem begrenzten Personenkreis zugänglich sind und an deren Nichtverbreitung der Rechtsträger ein berechtigtes Interesse hat. Betriebsgeheimnisse umfassen im Wesentlichen technisches Wissen im weitesten Sinne; Geschäftsgeheimnisse betreffen vornehmlich kaufmännisches Wissen. Zu derartigen Geheimnissen werden etwa Umsätze, Ertragslagen, Geschäftsbücher, Kundenlisten, Bezugsquellen, Konditionen, Marktstrategien, Unterlagen zur Kreditwürdigkeit, Kalkulationsunterlagen, Patentanmeldungen und sonstige Entwicklungs- und Forschungsprojekte gezählt, durch welche die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Betriebs maßgeblich bestimmt werden können (BVerfG, Beschluss vom 14.03.2006 – 1 BvR 2087/03 –, juris Rn. 87 m.w.N.). Ein berechtigtes Interesse an der Geheimhaltung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen ist anzuerkennen, wenn die Offenlegung der Information geeignet ist, exklusives technisches oder kaufmännisches Wissen den Konkurrenten zugänglich zu machen und so die Wettbewerbsposition des Unternehmens nachteilig zu beeinflussen. Hierfür muss die prognostische Einschätzung nachteiliger Auswirkungen im Fall des Bekanntwerdens der Informationen nachvollziehbar und plausibel dargelegt werden (BVerwG, Urteil vom 27.11.2014 – 7 C 12.13 –, juris Rn. 27 f.). Bei der Bewertung können durch eine abwägende Interpretation in Einzelfällen Korrekturen vorgenommen werden, da es einer wertenden Einschätzung der Wettbewerbsposition des betroffenen Unternehmens und der Konsequenzen einer möglichen Veröffentlichung von Informationen bedarf (Debus, in: HK-IZR BW, LIFG § 6 Rn. 40 unter Verweis auf LT-Drs. 15/7720 S. 27). Nicht ausreichend sind generelle Interessen eines Unternehmens, so dass Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse weder gegenüber einer kritischen Medienberichterstattung noch vor dem Imageverlust eines Unternehmens schützen (Schoch, in: IFG/Schoch, 2. Aufl. 2016, IFG § 6 Rn. 95).
- 52 Nicht entscheidungserheblich ist hier die Frage, inwieweit der Anwendungsbereich und die Bedeutung von „Geschäftsgeheimnis“ nach § 6 Satz 2 LIFG sich mit der Legaldefinition in § 2 Abs. 1 Nr. 1 Geschäftsgeheimnisgesetz (GeschGehG) deckt (offengelassen bzgl. Nr. 1 b) von: BVerwG, Urteil vom 17.06.2020 – 10 C 22.19 –, juris Rn. 17) und ob die Beigeladenen zu 1 bis 3 „angemessene Geheimhaltungsmaßnahmen“ getroffen haben. Dahinstehen kann ebenfalls, inwieweit der Kaufvertrag exklusives kaufmännisches Wissen der Beteiligten enthält. Es fehlt nämlich jedenfalls an einem - hier allein streitigen - berechtigten Interesse der Beigeladenen zu 1 bis 3, sodass das öffentliche Informations- und Partizipationsinteresse des Klägers überwiegt.
- 53 Das Bekanntwerden des Inhalts des Kaufvertrags vom 03.04.2020 unter - wie vom Kläger beantragt - Schwärzung der personenbezogenen Daten ermöglicht keine Ausforschung der Beigeladenen zu 1 bis 3 durch Kaufinteressenten oder Wettbewerber in einem Maße, dass die Erzielung niedrigerer Preise beim Verkauf anderer im Eigentum der Beigeladenen zu 1 stehender Grundstücke bzw. beim Weiterverkauf von Teilen des streitgegenständlichen Spinelli-Areals oder der Vermietung von hierauf künftig errichtetem Wohnraum durch die Beigeladenen zu 2 und 3 hinreichend wahrscheinlich ist. Es ist hinsichtlich der Beigeladenen

zu 1 nicht ersichtlich, inwiefern die Kenntnis des Streitgegenständlichen Kaufvertrags deren Wettbewerber bei zukünftigen Grundstücksveräußerungen in die Lage versetzt, ein vergleichbares Grundstück günstiger anzubieten bzw. potenzielle Vertragspartner auf Käuferseite in die Lage versetzt, ihr Angebot auf das ihrer Konkurrenten abzustimmen. Hinsichtlich der Beigeladenen zu 2 und 3 ist nicht ersichtlich, inwiefern die Kenntnis des Kaufvertrags einer Vermarktung der Streitgegenständlichen Grundstücke auf Augenhöhe mit potenziellen Erwerbfern entgegensteht. Spürbare Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit der Beigeladenen zu 1 bis 3 bei Freigabe des Streitgegenständlichen Kaufvertrags sind nicht hinreichend wahrscheinlich dargetan. Dies gilt insbesondere sowohl bezüglich des Kaufpreises als auch für die im Wege gegenseitigen Entgegenkommens der Beigeladenen zu 1 bis 3 ausgehandelten anderen vertraglichen Konditionen.

- 54 Der Einwand der Beigeladenen zu 1, die Kenntnis des Kaufvertrags lasse Verhandlungsnachteile hinsichtlich der von ihr geplanten sieben kurz- bis langfristigen Veräußerungen von Konversionsflächen in der Rhein-Neckar-Region befürchten und es bestehe das Risiko, dass von den Informationen auf den Preis der zukünftigen Areale geschlossen werden könne, überzeugt die Kammer nicht. Abzustellen ist dabei im vorliegenden Fall allein auf künftige, noch ausstehende Veräußerungsprojekte, denn die wesentlichen Hauptleistungspflichten des Streitgegenständlichen Grundstückskaufvertrags - Zahlung des Kaufpreises ohne Berücksichtigung etwaiger Nachbesserungs- oder ähnlicher Klauseln sowie Übertragung des Eigentums am Grundstück, Besitz und Lastenwechsel - sind bereits erfüllt worden (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 100; VG Köln, Urteil vom 07.04.2011 – 13 K 822/10 –, juris Rn. 6).
- 55 Der Preis für ein Grundstück hängt insbesondere von seiner konkreten Lage, den jeweiligen Möglichkeiten, es zu nutzen, und seiner Größe ab (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 108). Speziell bei Konversionsliegenschaften ist die mögliche Nachnutzung häufig ungewiss. Die erfolgreiche Entwicklung einer Konversionsfläche ist neben dem tatsächlichen Zustand entscheidend von den örtlichen und regionalen Rahmenbedingungen abhängig. Erst wenn diese Aspekte erfasst sind, kann ein nachhaltiges Nutzungskonzept ausgearbeitet werden. Dieses Konzept dient dann als Basis für die Wertermittlung der Konversionsfläche. Hierfür kommt das sog. Residualwertverfahren beziehungsweise die deduktive Bodenwertermittlung zur Anwendung: Dabei wird zuerst der sich aus dem Nutzungskonzept ergebende Preis für baureifes und erschließungsbeitragsfreies Bauland ermittelt. Von diesem Preis werden sämtliche Entwicklungskosten (beispielsweise für Erschließung, Vermarktungszeiten und Freilegung) abgezogen, wie sie ein Investor auch ansetzen würde. Die Differenz aus dem möglichen Erlös nach einer Entwicklung und den Entwicklungskosten entspricht schließlich dem Wert der Liegenschaft (vgl. die Erläuterungen der Beigeladenen zu 1 zur Wertfindung bei Konversionen: <https://brittenabzug.bundesimmobilien.de/wertfindung-bei-der-konversion-b37614780064cd4f>, letzter Abruf: 01.12.2021, auf die die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung hingewiesen wurden).
- 56 Angesichts dieser Variablen kann nicht zuverlässig von dem Kaufpreis für die Streitgegenständliche Konversionsfläche auf den zukünftigen Preis für eine andere Konversionsfläche geschlossen werden. Die von der Beigeladenen zu 1 genannten, sieben derzeit noch in ihrem Eigentum stehenden Konversionsliegenschaften in der Rhein-Neckar-Region - insoweit besteht gegenüber Wettbewerbern eine Monopolstellung der Beigeladenen zu 1, was das Risiko drohender Verhandlungsnachteile bereits ohnehin relativieren dürfte (vgl.

zu diesem Aspekt: VG Köln, Urteil vom 07.04.2011 – 13 K 822/10 –, juris Rn. 53; Schoch, in: Schoch IFG, 2. Aufl. 2016, IFG § 6 Rn. 94) - mögen zwar ebenfalls potenziell einer zivilen Nachnutzung, insbesondere der Wohnbebauung und damit verwandter Nutzungen, zugeführt werden, sodass eine gewisse Parallelität mit dem streitgegenständlichen Projekt anzunehmen ist. Dass sich deshalb - abstrakt - eine Vielzahl gleichgelagerter (und standardmäßig in Grundstückskaufverträgen) vertraglich zu regelnder Fragen stellen, liegt auf der Hand. Jedoch ist die konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Nutzungskonzepte und der hiermit verbundenen Renditeerwartungen völlig ungewiss, individuell verschieden und abhängig von den lokalen Bedürfnissen und Möglichkeiten. Gleiches gilt mit Blick auf die anfallenden Entwicklungskosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags. Hinsichtlich des streitgegenständlichen Spinelli-Areals ist zudem die spezifische Integration der BUGA 2023 in die Konversionsplanung zu berücksichtigen; eine weitere Bundesgartenschau wird kaum in absehbarer Zeit auf einer anderen Konversionsfläche der Rhein-Neckar-Region stattfinden. Hinzu kommen die - wie auch von der Beigeladenen zu 1 selbst angeführten - klassischen (allseits bekannten) Unwägbarkeiten bei der Preisbildung, die gegebenenfalls durch die Beteiligung mehrerer Bieter sowie die unterschiedliche Größe, Lage - aus der von der Beigeladenen zu 1 vorgelegten Übersichtskarte ihrer Konversionsflächen in der Rhein-Neckar-Region ergibt sich anschaulich die Verschiedenheit der Grundstücke hinsichtlich ihrer jeweils konkreten Lage - und tatsächliche Beschaffenheit im Hinblick auf die Vornutzung, die Erschließung und Kontaminationen der anderen Konversionsflächen entstehen. Auch liegen die sonstigen, noch nicht verkauften Konversionsliegenschaften der Beigeladenen zu 1 ausweislich der von ihr vorgelegten Übersichtskarte keineswegs in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander (vgl. zu diesem Aspekt: OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 103). Dass der Preis für ein Grundstück im Wege einer Mischkalkulation jeweils konkret-individuell festzulegen ist, ergibt sich auch aus der von der Beigeladenen zu 1 vorgelegten Inhaltsübersicht des streitgegenständlichen Kaufvertrags, aus der die differenzierte Zusammensetzung des jeweiligen Kaufpreises anhand der in Rede stehenden Kaufgegenstände I, II und III deutlich wird. Bezüglich eines etwaigen Entgegenkommens der Beigeladenen zu 1 bei anderen vertraglichen Konditionen gilt schon deshalb nichts Anderes, weil diese immer in enger Relation zum Kaufpreis stehen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 108). Die Beigeladene zu 1 verweist selbst darauf, dass diese Regelungen als „Herzstück“ von Kaufverträgen über Konversionsliegenschaften für jedes in Rede stehende Objekt konkret und umfassend ausverhandelt werden müssen. Gesichtspunkte, die im vorliegenden Fall eine andere Beurteilung rechtfertigen, hat die Beigeladene zu 1 nicht dargelegt.

- 57 Weshalb den Beigeladenen zu 2 und 3 durch die Offenlegung des Kaufvertrags schlechtere Chancen bei der zukünftigen Vermarktung der streitgegenständlichen Grundstücke drohen sollten, wird ebenfalls nicht nachvollziehbar dargelegt. Vielmehr wird mit allseitiger Kenntnis des Investitionsaufwandes der Beigeladenen zu 2 und 3, der den typischen bei der Erschließung vorkommenden Unwägbarkeiten unterliegt und somit nur ungefähr einschätzbar ist, lediglich eine annähernd realistische Verhandlungsgrundlage für eine gewinnorientierte, aber auch faire Weiterveräußerung oder –vermietung geschaffen. Eine klassische Wettbewerbssituation der Beigeladenen zu 2 und 3 besteht bereits insoweit nicht, als dass sie hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks eine Monopolstellung innehaben. Sie haben insbesondere ihrerseits im Wege der Erstzugriffsoption die Grundstücke von der Beigeladenen zu 1 erworben, ohne in einem Konkurrenzverhältnis zu anderen privaten Bietern gestanden zu haben und sind nach der Richtlinie der Beigeladenen zu 1 zur

verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR 2018) in der Fassung vom 29. August 2018 zur Weitergabe der Verbilligung bei einer etwaigen Weiterveräußerung an private Investoren verpflichtet. Als Tochtergesellschaften der Beklagten, einer öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaft, profitieren sie als Käuferinnen von Grundstücken entsprechend von Vorteilen, sodass sie umgekehrt auch „Nachteile“, etwa die für sie geltenden Transparenzvorschriften des Landesinformationsfreiheitsgesetzes, hinnehmen müssen und diesbezüglich keine „Bereichsausnahme“ für die von ihnen unter Einsatz von Mitteln der Allgemeinheit getätigten Geschäfte beanspruchen dürfen (vgl. zu den durch öffentlich-rechtliche Bindungen hervorgerufenen und sich gegenüberstehenden Wettbewerbsvorteilen und –nachteilen im Vergleich zu Privaten: VG Köln, Urteil vom 07.04.2011 – 13 K 822/10 –, juris Rn. 56). Zu beachten ist weiterhin, dass der streitgegenständliche Kaufvertrag ein „Gesamtpaket“ hinsichtlich Verkauf, Erschließung, Entwicklung und zukünftiger Weiterveräußerung/Vermietung bildet und einzelne Klauseln hieraus kaum sinnhaft herauslösbar bzw. auf künftige von den Beigeladenen zu 2 und 3 angestrebte Teilveräußerungen übertragbar sein dürften. Auch im Hinblick darauf, dass der Vollzug des Kaufvertrags noch nicht gänzlich abgeschlossen ist, erscheint eine genaue Bezifferung des von den Beigeladenen zu 2 und 3 getätigten Investitionsaufwandes und eine Herunterrechnung auf entsprechende Teilflächen des Spinelli-Areals nicht in realistischer Weise möglich. Eine künftige Weiterveräußerung von Grundstücken bzw. die Vermietung von hierauf errichteten Immobilien bestimmt sich nach den ökonomischen Regeln der Preisbildung unter Einfluss von Angebot und Nachfrage. Die Preisvorstellungen der Beigeladenen zu 2 und 3, die den Ausgangspunkt der Preisbildung darstellen, richten sich in der Regel nach solchen Kriterien, die auch zur Erstellung eines Wertgutachtens herangezogen werden würden. Allein maßgebend sind danach solche Kriterien, die aktuell untrennbar mit der jeweiligen Liegenschaft verknüpft sind, nicht aber Faktoren, die in der Vergangenheit für den Abschluss des streitgegenständlichen Kaufvertrags mit anderen Vertragsparteien, einem anderen Kaufgegenstand und anderen Umständen maßgeblich waren. Im Übrigen kann auf die obigen Ausführungen zur Bildung von Grundstückskaufpreisen verwiesen werden.

- 58 Die Argumentation der Beigeladenen zu 1 bis 3 hinsichtlich einer etwaigen Ausforschung der Verhandlungsstrategie verfängt unter anderem schon deshalb nicht, weil der Kläger nur die Einsichtnahme in den Grundstückskaufvertrag, nicht aber in die gesamten Veräußerungsakten einschließlich der internen Vermerke begehrt (anders in OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 111). Dieser ist das Ergebnis eines langandauernden Verhandlungs- und Abstimmungsprozesses zwischen den vier Vertragsparteien. Warum und wie es zu welchen konkreten Ausgestaltungen von Vertragsklauseln kam, wird typischerweise aus einem Grundstückskaufvertrag nicht ersichtlich. Der Kläger begehrt insbesondere nicht den Einblick in die zu dem Vertrag gehörigen Akten und hierin gegebenenfalls enthaltenen Notizen über Gespräche und Besprechungen sowie die Dokumentation über die Entwicklung der unterschiedlichen Kaufpreisvorstellungen. Eine schrittweise Nachverfolgung der Vorgehensweise der beteiligten Kaufvertragsparteien wird durch die Kenntnis des Grundstückskaufvertrags nicht ermöglicht. Weiterhin hat der Kläger nicht die Einsicht in etwaige Vollzugsakten hinsichtlich der im weiteren Verlauf, insbesondere nach der BUGA 2023, zu konkretisierenden Vollzugsregelungen des Kaufvertrags (z.B. in Bezug auf Abbruchkosten, Grundstücksverbilligung, Ausgleichszahlungen, Nachbesserungsklauseln, Haftungsausschlüsse, Ausübung von Rücktrittsrechten, Sicherheiten) beantragt (anders in OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 110). Im Übrigen hängt der Preis für ein Grundstück - wie bereits erläutert - im Wesentlichen von der Lage, den



situationsgebundenen Besonderheiten des jeweiligen Grundstücks, und - wie hier bei der Veräußerung von Konversionsflächen durch die Beigeladene zu 1 an Gebietskörperschaften im Wege des Erstzugriffs - von den städtebaulichen Entwicklungsprojekten und – vorstellungen der betroffenen Gemeinden ab. Erschwerend kommt hinzu, dass zumindest ein Teil der künftig zu veräußernden Konversionsflächen - etwa die Coleman Barracks, die Hammonds Barracks und die STEM-Kaserne - ausweislich der von der Beigeladenen zu 1 eingereichten Übersichtskarte auf dem Stadtgebiet der Beklagten liegen. Somit werden diesbezüglich voraussichtlich wieder dieselben Kaufvertragsparteien wie bei dem streitgegenständlichen Kaufvertrag beteiligt sein; eine Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrags bzw. der Verhandlungsstrategie der jeweils anderen ist somit aber für die maßgeblich Beteiligten ohnehin bereits gegeben.

- 59 Inwieweit eine Verschlechterung der Bewertung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Beigeladenen zu 2 und 3 - wohl im Hinblick auf zukünftige Finanzierungsbedingungen bei Banken - durch die Kenntnis des Kaufvertrags zu befürchten sei, ist für die Kammer ebenfalls nicht ersichtlich und wurde im Rahmen des Klageverfahrens auch nicht mehr geltend gemacht. Übliche Kreditverträge beinhalten regelmäßig Offenlegungs- und Transparenzpflichten für die wesentlichen Geschäfte des Kreditnehmers, sodass hier kein drohender Nachteil erkennbar ist. Falls bereits durch den Abschluss des streitgegenständlichen Grundstückskaufvertrags eine Bonitätsgefährdung der Beigeladenen zu 2 und 3 eingetreten sein sollte, wäre die Offenlegung des Kaufvertrags hierfür nicht ursächlich. Eine hiermit verbundene - über einen bloßen Imageverlust hinausgehende - nachhaltige Rufschädigung und dadurch entstehende Verschlechterung der Wettbewerbsposition für zukünftige Geschäfte ist nicht substantiiert dargetan. Hinsichtlich der streitgegenständlichen Grundstücke dürfte dies bereits aufgrund der insoweit bestehenden Monopolstellung der Beigeladenen zu 2 und 3 schwerlich zu begründen sein (siehe oben).
- 60 b. Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Interessen der informationspflichtigen Stellen im Wirtschaftsverkehr im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG zu befürchten.
- 61 aa. Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG besteht der Anspruch auf Informationszugang nicht, soweit und solange das Bekanntwerden der Informationen nachteilige Auswirkungen auf die Interessen der informationspflichtigen Stellen im Wirtschaftsverkehr haben kann.
- 62 Sinn und Zweck des Ausschlussgrundes in § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG ist es, nicht Transparenz zu verhindern, sondern einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten, wenn informationspflichtige Stellen als Marktteilnehmer im privaten Wirtschaftsverkehr mit der Absicht der Gewinnerzielung teilnehmen (vgl. zu der vergleichbaren bundesrechtlichen Regelung in § 3 Nr. 6 IFG: BVerwG, Urteil vom 27.11.2014 – 7 C 12.13 –, juris Rn. 29 m.w.N.). Insofern ist zwar zu berücksichtigen, dass informationspflichtige Stellen wie Dritte als Marktteilnehmer am Privatrechtsverkehr und am Wirtschaftsleben teilnehmen, sich also öffentliche Stellen und Private auf der Ebene der Gleichordnung gegenüberstehen, und ihre wirtschaftlichen Informationen ebenso schutzwürdig sind wie die Privater (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 36; Gesetzesbegründung zu § 3 Nr. 6 IFG, BT-Drs. 15/4493 S. 11 sowie Gesetzesbegründung zu § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG, LT-Drs. 15/7720 S. 67). Allerdings unterliegen öffentliche Stellen von vornherein - anders als Private - öffentlich-rechtlichen Bindungen und damit auch dem Landesinformationsfreiheitsgesetz. Die informationspflichtigen Stellen müssen während laufender Veräußerungsverfahren vor

Ausforschung durch Kaufinteressenten und konkurrierende Grundstücksanbieter geschützt werden; nach Abschluss und Vollzug des Kaufvertrags darf aber nicht im Wege einer generalisierenden Sichtweise entgegen der gesetzgeberischen Konzeption der Sache nach eine Bereichsausnahme für die gesamte Tätigkeit der informationspflichtigen Stellen, insbesondere für den Bereich der Beschaffung, der Verwaltung und der Veräußerung von Grundstücken, geschaffen werden (vgl. BVerwG, Urteile vom 27.11.2014 – 7 C 12.13 –, juris Rn. 29 und vom 15.11.2012 – 7 C 1.12. –, juris Rn. 41; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 44, 100).

- 63 Der Ausschlussgrund des § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG setzt in Anlehnung an die bundesrechtliche Regelung in § 3 Nr. 6 IFG (vgl. LT-Drs. 15/ 7720 S. 38) voraus, dass die möglichen nachteiligen Auswirkungen der Interessen der informationspflichtigen Stellen im Wirtschaftsverkehr von gewissem Gewicht sind; es gilt der allgemeine ordnungsrechtliche Wahrscheinlichkeitsmaßstab der hinreichenden Wahrscheinlichkeit (vgl. zu dem Ausschlussgrund des § 3 Nr. 6 IFG: BVerwG, Urteil vom 27.11.2014 – 7 C 12.13 –, juris Rn. 25 m.w.N.; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.2019 – 10 S 397/18 –, juris Rn. 25 m.w.N.). Die der informationspflichtigen Stelle nach § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG obliegende Beurteilung, ob das Bekanntwerden der begehrten Information nachteilige Auswirkungen auf die Interessen der informationspflichtigen Stellen im Wirtschaftsverkehr haben kann, ist gerichtlich voll überprüfbar (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.11.2014 – 7 C 12.13 –, juris Rn. 33; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 68). Dabei ist das öffentliche Interesse an der Wahrung der Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Vertragspartner der informationspflichtigen Stelle nicht weitergehend, als § 6 Satz 2 LIFG deren eigenes Geheimhaltungsinteresse schützt (BVerwG, Urteil vom 27.11.2014 – 7 C 12.13 –, juris Rn. 33). Die Anwendungsbereiche von § 6 Satz 2 LIFG und § 4 Abs. 1 Nr. 9 LIFG überschneiden sich insoweit in großem Umfang (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 19.03.2013 – 8 A 1172/11 –, juris Rn. 130), wovon auch die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung ausgegangen sind.
- 64 bb. Hieran gemessen hat die Beklagte keine durchgreifenden Bedenken vorgebracht, die gegen das Bekanntwerden des Inhalts des - hinsichtlich der Hauptleistungspflichten vollzogenen (siehe dazu bereits unter 3. a.) bb.) - streitgegenständlichen Grundstückkaufvertrages sprechen. Das Rechtsamt der Beklagten geht in seiner internen Stellungnahme vom 02.02.2020 vielmehr selbst davon aus, dass nicht ersichtlich sei, wodurch der Beklagten - die zudem nicht auf Verkäufer-, sondern auf Käuferseite stand - durch Bekanntmachung des Grundstückkaufvertrags ein Nachteil im Wirtschaftsverkehr entstehen solle. Substantiierte Nachteile wurden von der Beklagten während des gesamten verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und auch in der mündlichen Verhandlung nicht geltend gemacht. Insbesondere besteht nach den Ausführungen unter 3. a.) bb.) kein öffentliches Interesse an der Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen der Vertragspartner der informationspflichtigen Stelle, hier der Beigeladenen zu 1 bis 3.
- 65 c. Der Schutz der Vertraulichkeit der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung der Beklagten vom 03.04.2020 führt nicht zu einer anspruchsausschließenden Wirkung im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 LIFG. Demnach bleiben insbesondere die durch Rechtsvorschriften - etwa der GemO (vgl. Debus, in: HK-IZR BW, LIFG § 4 Rn. 125) - geregelten Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitspflichten unberührt.
- 66 Die Nichtöffentlichkeit von Gemeinderatssitzungen bzw. die Nichtzugänglichmachung der

Niederschriften über nichtöffentliche Sitzungen nach §§ 35 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2, 38 Abs. 2 Satz 4 GemO soll die Vertraulichkeit der Beratung gewährleisten. Dieser Schutz erstreckt sich aber nicht auf das Beratungsergebnis und die Beratungsgrundlagen. Soweit die Beratungsgrundlagen lediglich Fakten darstellen und keinen Rückschluss auf den Beratungsablauf und den Prozess der Willensbildung geben, greift die Schutzfunktion der Nichtöffentlichkeit der Sitzung nicht ein (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.05.2006 – 8 A 1642/05 –, juris Rn. 60, 68). Es ist folglich zwischen dem - geschützten - Beratungsprozess als solchem, also der Besprechung, Beratschlagung und Abwägung, mithin dem eigentlichen Vorgang des Überlegens, und dem - nicht geschützten - Beratungsgegenstand und dem Beratungsergebnis zu unterscheiden (vgl. zu § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UIG: BVerwG, Urteil vom 02.08.2012 – 7 C 7.12 –, juris Rn. 26)

- 67 Hinsichtlich des hier in Rede stehenden Grundstückkaufvertrags ist weder von der Beklagten vorgetragen worden noch sonst ersichtlich, dass dieser einen konkreten Rückschluss auf den Beratungsablauf des Gemeinderats in seiner Sitzung vom 28.04.2020 geben könnte. Es handelt sich hierbei lediglich um die Arbeits- und Beratungsgrundlage. Er erlaubt jedoch nicht, dass die einzelnen von den Gemeinderatsmitgliedern bezogenen Positionen und Wortbeiträge oder ihr Abstimmungsverhalten nachvollzogen werden können. Der Schutz des Prozesses der Entscheidungsfindung - Schutzgut von § 35 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GemO - in einer Atmosphäre der Offenheit und ohne von außen hineingetragene Interessenkollisionen sowie ein allein an der Sache orientierter Austausch von Argumenten und die unbeeinflusste Abstimmung bleiben vielmehr gewährleistet. Das Rechtsamt der Beklagten geht in seiner internen Stellungnahme vom 27.08.2020 selbst davon aus, dass die genannten Geheimhaltungs- und Vertraulichkeitspflichten nicht geeignet sind, den - grundsätzlich eng auszulegenden - Ausschlussstatbestand des § 4 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 LIFG auszulösen.
- 68 4. Die Sache ist auch spruchreif im Sinne des § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Nach dieser Vorschrift spricht das Gericht, soweit die Unterlassung des Verwaltungsakts rechtswidrig und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist, die Verpflichtung der Verwaltungsbehörde aus, die beantragte Amtshandlung vorzunehmen, wenn die Sache spruchreif ist. Bei gebundenen Entscheidungen ist das Gericht grundsätzlich verpflichtet, alle für die Entscheidung maßgeblichen tatsächlichen Voraussetzungen des geltend gemachten Anspruchs in eigener Verantwortung festzustellen (BVerwG, Urteil vom 27.11.2014 – 7 C 12.13 –, juris Rn. 47 m.w.N.). Das ist hier möglich. Insbesondere ist die nach § 8 Abs. 1 LIFG bzw. § 13 Abs. 2 LVwVfG erforderliche Anhörung Dritter, deren Belange durch den Antrag auf Informationszugang berührt werden, bereits im Verwaltungsverfahren erfolgt und wurde nicht erst im gerichtlichen Verfahren durch deren Beiladung nachgeholt.
- 69 5. Einer Entscheidung über den Hilfsantrag bedarf es nicht, weil der Hauptantrag bereits erfolgreich ist.
- 70 III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 159 Satz 1, 162 Abs. 3 VwGO, 100 Abs. 1 ZPO. Die Verfahrenskosten sind zwischen der Beklagten und den Beigeladenen zu 1, 2 und 3 aufzuteilen, da letztere einen Antrag auf Klageabweisung gestellt haben und unterlegen sind (vgl. Sodan/Ziekow, 5. Aufl. 2018, VwGO § 154 Rn. 73). Insofern entspricht es auch der Billigkeit, dass die Beigeladenen zu 1, 2 und 3 ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen.
- 71 IV. Von der Erklärung der vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten wird abgesehen (§ 167 Abs. 2 VwGO).

72 V. Die Berufung ist zuzulassen, weil die Rechtssache gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO grundsätzliche Bedeutung hat. Klärungsbedürftig erscheint, ob die in § 1 Abs. 2 LIFG vorgesehenen Informationsrechte neben § 12 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 GBO eingreifen können, insbesondere soweit es nicht um die Kenntnis der Eigentumsverhältnisse an Grundstücken bzw. der dinglichen Rechtslage etwa im Hinblick auf bestehende Dienstbarkeiten, Gesamtgrundpfandrechte oder Teilungserklärungen geht.

73 **Beschluss vom 17. Dezember 2021**

74 Der Streitwert wird gemäß § 52 Abs. 1 und 2 GKG auf 5.000,- EUR festgesetzt.